

### 3 土地の物理的性状に関する調査・説明義務

1 土地付建売住宅の売買契約において、軟弱地盤に由来する地盤沈下が「隠れた瑕疵」にあたるとされるとともに、買主が売買契約を締結するか否かを決定づける重要な事実を媒介業者が説明しなかったことは、告知、説明義務違反にあたるとされた事例

東京地判 平成13年6月27日 判時1779-44、判タ1095-158、RETI051

東京高判 平成13年12月26日 判タ1115-185

#### <事案の概要>

Xらは、平成5年5月から平成6年2月にかけて、本件土地建物を宅建業者Y1から、宅建業者Y2の媒介により購入した。

購入後まもなく、地盤沈下が原因と認められる建物被害が発生し、Xらは、Y1に対し瑕疵担保責任に基づく契約解除、6550万円余の損害賠償請求、Y2に対し、媒介契約上の告知説明義務違反を理由とする債務不履行又は不法行為に基づき、Y1と連帯して6550万円余の損害賠償請求の訴えを提起した。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を5870万円余の限度で認容した。

地盤沈下により買主に著しい困難がもたらされ、沈下の原因である地盤瑕疵は売買契約の時点で存在していたことから、売買の目的物の「隠れた瑕疵」に該当する。

媒介業者は、買主が売買契約を締結するか否かを決定づけるような重要な事実については、これを買主に告知、説明する義務を負う。

Y2は、重要事項説明書において、地区内又は近隣に軟弱地盤が存在すると記していたことから、本件土地が軟弱地盤であることを認識していた。にもかかわらず、Xらの質問に対し、『本来、べた基礎で十分なところ、念のため杭基礎としている。地盤については何も心配ない。』と答えるなど買主に適切な説明を行わなかったのは、告知、説明義務違反に当たる。

2 将来地盤沈下等により宅地としての利用が困難となることが予見可能な土地を売却するに際し、売主は、あらかじめ地盤の地質調査を十分に行い、その結果を買主に説明する信義則上の義務を負うとされた事例

前橋地裁沼田支判 平成14年3月14日 RETI054

#### <事案の概要>

Y市は、都市計画道路の事業用地内の土地所有者Xに対し、平成2年8月に、事業用地の買収に伴う代替地提供の申し出を行った。

Xは代替地がゴミ埋立地でないかと疑い、Y市はXの要求により地耐力調査及び試掘調査をそれぞれ1箇所ずつ行った。Xは、代替地の地耐力に不足はないとのY市の説明を受け、平成3年3月に、2445万円で本件代替地をY市から購入する売買契約を締結した。

ところが、代替地上に請負業者AがXのために建物を完成させた直後から建物に不具合が発生し、平成11年10月の測量調査の結果、代替地の大きな不同沈下が確認された。Aが費用を負担して地質調査を実施したところ、表層部が礫分やゴミを含む盛土層となって